



# **UNIVERSIDAD NACIONAL DEL SUR**

## **TESIS DE DOCTORADO EN GEOGRAFÍA**

Repercusiones e impactos territoriales del turismo  
en pequeñas localidades balnearias.  
El caso de Mar del Sud, Buenos Aires, Argentina

**Noelia Aymara Padilla**

Directoras:

Dra. Graciela Benseny

Dra. Patricia Ercolani

BAHIA BLANCA

ARGENTINA

## PREFACIO

Esta Tesis se presenta como parte de los requisitos para optar al grado Académico de Doctor en Geografía, de la Universidad Nacional del Sur y no ha sido presentada previamente para la obtención de otro título en esta Universidad u otra. La misma contiene los resultados alcanzados en investigaciones llevadas a cabo en el ámbito del Grupo Turismo y Territorio Espacios Naturales y Culturales, de la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales de la Universidad Nacional de Mar del Plata, durante el período comprendido entre el 25/06/2013 y el 01/03/2017, bajo la dirección de la Doctora en Geografía Graciela Benseny y Doctora en Geografía Patricia Ercolani.

***Lic. Noelia Aymara Padilla***



UNIVERSIDAD NACIONAL DEL SUR

Secretaría General de Posgrado y Educación Continua

La presente tesis ha sido aprobada el .... / .... / ..... , mereciendo la calificación de  
..... (.....)

## RESUMEN

Mar del Sud es una pequeña localidad marítima especializada en turismo, pertenece al partido de General Alvarado (Argentina), fue proyectada como un balneario de importancia nacional, aunque diversos factores del contexto nacional, regional y local impidieron que alcance el grado de desarrollo planificado. Su principal recurso turístico es la playa, donde el proceso de urbanización trajo aparejado cambios en la morfología e impactos ambientales que actualmente ponen en riesgo la sustentabilidad del destino. La reproducción de modelos de organización y acondicionamiento de espacios de ocio europeos llevó a la construcción de un gran establecimiento de alojamiento con estilo neoclásico denominado Hotel Boulevard Atlántico, que constituye un reducto de la aristocracia argentina de comienzos del siglo XX y un hito de la localidad que la distingue de otros destinos costeros de la provincia de Buenos Aires, aunque actualmente el edificio se encuentra en estado de abandono, imposibilitando su aprovechamiento turístico.

La investigación parte de las siguientes afirmaciones: el proceso de inserción de Mar del Sud en el mercado turístico nacional se basa en su patrimonio histórico que le otorga originalidad e innovación, y en sus recursos naturales modificados por la acción antrópica que generan una complicada situación ambiental, posible de alterar la vigencia del destino. La mitigación de los problemas ambientales que actualmente posee la localidad, sumado a la revalorización y conservación de los elementos del patrimonio cultural e histórico, permitirá reposicionar al destino en la región y diferenciarse de sus competidores. El objetivo general se basa en el análisis de las repercusiones e impactos territoriales en Mar del Sud asociadas al turismo, para ello se recurre a un método cualitativo (visitas de observación, periodización espacio-temporal del desarrollo urbano-turístico, relevamiento de usos del suelo, identificación de actores, entrevistas), con apoyo de técnicas cuantitativas (diseño e implementación de encuestas, elaboración y aplicación de indicadores) y la aplicación de conceptos básicos de la Geografía del Turismo y la Geografía Litoral.

## **ABSTRACT**

Mar del Sud is a small maritime locality specialized in tourism, in General Alvarado (Argentina), it was projected as a resort of national importance, though diverse factors of the national, regional and local context prevented that it, reaches the degree of planned development. His principal tourist resource is the beach, where the process of urbanization brought prepared changes in the morphology and environmental impacts that nowadays put in risk the sustainability of the destiny. The models reproduction of organization and conditioning of European spaces of leisure led to the construction of a great establishment of housing with neoclassic style named Hotel Boulevard Atlántico, which constitutes a redoubt of the Argentine aristocracy of beginning of the 20th century and a milestone of the locality that distinguishes it from other coastal destinies of the province of Buenos Aires, though nowadays the building is in condition of abandon, disabling his tourist utilization.

He research departs from the following affirmations: the process of insertion of Mar del Sud on the tourist national market is bases on his historical heritage that grants originality and innovation to him, and on his natural resources modified by the human action that generate a complicated environmental, possible situation to alter the force of the destiny. The mitigation of the environmental problems that nowadays possesses the locality, added to the revaluation and conservation of the elements of the cultural and historical heritage, will allow to re-position to the destiny in the region and to differ from his competitors. The general aim is based on the analysis of the repercussions and territorial impacts on Mar del Sud associated with the tourism, for it one resorts to a qualitative method (visits of observation, Definition of historical and spatial moments of the urban development - tourist, report of uses of the soil, actors' identification, interviews), with support of quantitative technologies (design and implementation of surveys, production and application of indicators) and the application of basic concepts of the Geography of the Tourism and the Coastal Geography.

## **Zamba para Mar del Sud**

*Hoy te quiero cantar esta canción  
Homenaje de un humilde visitante  
Que disfruta de tus playas y de tu oleaje  
Refugiándose en tu paz casi salvaje.*

*Bajo el rumor de tus aguas incansables  
Presiento formar parte de tu paisaje  
Me siento prisionero de tu encanto  
Calmado de placer por este viaje.*

*Casi perdido entre dunas y sembrado  
Te levantas Mar del Sud, amplia y serena  
Brindándole amistad al caminante  
Que encuentra en tu calor la dicha plena.*

*Bajo el rumor en tus aguas incansables  
Forman mis sueños entre brisas que al pasar  
Aquietan tiempos y mareas de ansiedad  
Que me retienen, me transportan y se van.*

*Yo te siento a flor de piel cuando te nombro  
Aunque se halle muy lejos mi destino  
Porque siempre tendré tiempo de volver  
Cualquiera sea el final de mi camino.*

*Casi perdida entre dunas y sembrados  
Te levantas Mar del Sud, amplia y serena  
Brindándole amistad al caminante  
Que encuentra en tu calor la dicha plena.*

**Gonzalo Lema**

---

# ÍNDICE DE CONTENIDOS

---

<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>12</b>
Estructura de los contenidos.....	16
<b>CAPÍTULO 1: CUESTIONES METODOLÓGICAS.....</b>	<b>19</b>
1.1. Planteo del problema.....	19
1.2. Formulación de hipótesis.....	23
1.3. Definición de objetivos.....	23
1.4. Enfoque metodológico.....	24
1.5. Técnicas de recolección de datos.....	26
1.6. Fuentes de datos .....	37
<b>CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO- CONCEPTUAL.....</b>	<b>39</b>
2.1. Sobre la disciplina en estudio.....	39
2.1.1. La evolución de la Geografía y su objeto de estudio.....	39
2.1.2. La Geografía del Turismo.....	44
2.1.3. El espacio turístico desde la visión tradicionalista.....	48
2.1.4. El espacio turístico desde la visión geográfica y crítica.....	52
2.2. Sobre la temática en desarrollo.....	54
2.2.1 El ambiente litoral.....	54
2.2.2. La valoración turístico-recreativa del litoral.....	71
2.2.3. Repercusiones e impactos del turismo en las localidades litorales.....	77
2.2.4. Desarrollo Turístico y Desarrollo Local.....	80
2.2.6. La sostenibilidad del litoral.....	82
2.2.6. La Gestión Integrada de las Áreas Litorales (GIAL).....	86
2.2.7. El Turismo Sustentable y Responsable.....	87
2.2.8. El uso de indicadores en temas turísticos y ambientales.....	90

<b>CAPÍTULO 3: EL ESPACIO DE ESTUDIO.....</b>	<b>98</b>
3.1. Aspectos físico-naturales.....	101
3.2. El surgimiento del turismo en el espacio litoral en Argentina.....	110
3.3. La fundación de pueblos balnearios bonaerenses y el proceso de fragmentación territorial.....	112
3.4. Evolución urbano-turística de Mar del Sud.....	123
3.4.1. Primer etapa: Proyecto y surgimiento de Mar del Sud (1889-1980).....	123
3.4.2. Segunda etapa: El crecimiento urbano-turístico y la conformación social (1951-2000).....	129
3.4.3. Tercer etapa: La situación actual (2001-2016).....	131
<b>CAPÍTULO 4: EL SISTEMA LITORAL.....</b>	<b>140</b>
4.1. Los organismos de gestión del litoral.....	140
4.2. La presión sobre los recursos del litoral.....	142
4.2.1. Los efectos del viento local Sudestada.....	142
4.2.2. Identificación de actores y usos del litoral de Mar de Sud.....	148
4.2.3. Transformaciones por causas antrópicas en el litoral.....	159
4.3. Indicadores de PERI sobre el ambiente litoral.....	168
4.3.1. Período 1980-2012.....	168
4.3.2. Período 2013-2015.....	174
4.4. Indicadores de valoración del impacto paisajístico sobre los recursos fluviales.....	183
<b>CAPITULO 5: PERCEPCIÓN AMBIENTAL DEL VISITANTE Y OPINIÓN DE LOS RESIDENTES.....</b>	<b>187</b>
5.1. Perfil del visitante.....	189
5.2. Percepción del visitante.....	193
5.2.1. Valorización de los recursos del litoral.....	193
5.2.2. Percepción del estado ambiental.....	195
5.2.3. Identificación de problemas ambientales y cuestiones negativas vinculadas con el ambiente.....	196
5.2.4. Impacto de las instalaciones y los servicios turísticos y urbanos.....	199

5.3.	Opinión de los residentes.....	203
5.3.1.	Sobre el ambiente litoral.....	206
5.3.2.	Sobre el desarrollo turístico de Mar del Sud.....	209
<b>CAPÍTULO 6: EL PATRIMONIO CULTURAL.....</b>		<b>214</b>
6.1.	Sitios de interés histórico vinculados con la hotelería de fines de siglo XIX y principios de siglo XX en Mar del Sud.....	215
6.1.1.	El Hotel Mar del Sud.....	217
6.1.2.	El Hotel Boulevard Atlántico.....	218
6.1.3.	La historia de Los Pampitas.....	224
6.2.	Ejemplos de conservación, recuperación y revalorización de la hotelería de lujo con arquitectura europea.....	227
6.2.1.	El caso del Hotel Edén (La Falda, Córdoba).....	228
6.2.2.	El caso del Viejo Hotel Ostende (Ostende, Buenos Aires).....	233
6.3.	Patrimonio cultural, identidad y desarrollo local.....	236
6.4.	Percepción y valoración de la cultura local.....	241
<b>CAPÍTULO 7: PROPUESTAS PARA UN DESARROLLO TURÍSTICO INNOVADOR.....</b>		<b>246</b>
7.1.	Mitigar presiones e impactos del litoral.....	246
7.1.1.	Reducir la vulnerabilidad frente a Sudestadas.....	247
7.1.2.	Proteger las playas y acantilados frente al avance de la erosión.....	248
7.1.3.	Zonificar los usos el litoral.....	256
7.1.4.	Reducir los residuos sólidos en la playa.....	260
7.1.5.	Incorporar un Esquema de Certificación de Playas (ECP).....	262
7.2.	Diversificar la oferta recreativa.....	266
7.2.1.	Desarrollar los deportes acuáticos.....	267
7.2.2.	Restaurar los recursos culturales.....	269
7.3.	Fortalecer la identidad del destino.....	272
7.4.	Conformar una Estructura Territorial del Turismo.....	273



<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>278</b>
<b>FUENTES.....</b>	<b>285</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>305</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.	Sistema del litoral.....	56
Figura 2.	Perfil de playa.....	60
Figura 3.	Marco de referencia de CPEIR para registrar problemas ambientales.....	93
Figura 4.	República Argentina, provincia de Buenos Aires, localidades del partido de General Alvarado.....	98
Figura 5.	Partido de General Alvarado.....	100
Figura 6.	Vegetación medanosa.....	104
Figura 7.	Zonificación costera.....	104
Figura 8.	Aporte sedimentario al sur de la provincia de Buenos Aires.....	105
Figura 9.	Zonas de acumulación (a y b) y Zona de erosión (c).....	106-7
Figura 10.	Grados de erosión costera de la provincia de Buenos Aires.....	109
Figura 11.	Destinos de sol y playa unidos por la Ruta N° 11.....	122
Figura 12.	Plano catastral de General Alvarado, 1922.....	127
Figura 13.	Plano de Mar del Sud, 1989.....	128
Figura 14.	Remate de 1948 y publicidad de principios del siglo XX.....	130
Figura 15.	Mapa Catastral.....	134
Figura 16.	Usos del suelo.....	135
Figura 17.	Condiciones meteorológicas del viento Sudestada.....	144
Figura 18.	Frecuencia mensual de eventos de Sudestadas por década en Mar del Plata.....	145
Figura 19.	Sudestada del 13 de marzo de 2010.....	147
Figura 20.	Sudestada del 26 de agosto de 2014.....	148
Figura 21.	Usos incompatibles al baño en la playa, según excursionistas (a) y turistas (b).....	152-3
Figura 22.	Afloramientos rocosos en playa distal, 2014.....	164
Figura 23.	Localización de afloramientos rocosos en 2012.....	165
Figura 24.	Índices de EPR, 1980-2012.....	173
Figura 25.	Índice de Calidad Ambiental, 1980 -2012.....	173
Figura 26.	Arroyo La Tigra en Diciembre de 2014 (a) y Julio de 2015 (b).....	179
Figura 27.	Índices PERI 2013-2015.....	181
Figura 28.	Recursos fluviales del partido de General Alvarado.....	184
Figura 29.	Recurrencia de visitantes.....	189
Figura 30.	Turismo de fines de semana largo.....	192
Figura 31.	Valorización del litoral por excursionistas.....	194
Figura 32.	Valorización del litoral por turistas.....	194
Figura 33.	Problemáticas ambientales y cuestiones negativas del litoral identificadas por excursionistas.....	198
Figura 34.	Problemáticas ambientales y cuestiones negativas del litoral identificadas por turistas.....	198

Figura 35.	Impacto de los servicios según excursionistas.....	200
Figura 36.	Impacto de los servicios según turistas.....	200
Figura 37.	Modelos de playa presentados: baja naturalidad (a), media naturalidad (b) y alta naturalidad.....	206
Figura 38.	Modelo de playa preferida por los residentes.....	207
Figura 39.	Valorización de los recursos del litoral (1ª mención).....	209
Figura 40.	Valorización de los recursos del litoral (2ª mención).....	209
Figura 41.	Valorización de los recursos del litoral (3ª mención).....	209
Figura 42.	Opinión de los residentes respecto al desarrollo turístico de Mar del Sud.....	213
Figura 43.	Mar del Sud Hotel, 1988.....	217
Figura 44.	Mar del Sud Hotel, 1912.....	218
Figura 45.	Hotel Boulevard Atlántico, 1936.....	220
Figura 46.	Hotel Boulevard Atlántico, 2014.....	223
Figura 47.	Hotel Eden 2010.....	232
Figura 48.	Viejo Hotel Ostende, 2010.....	235
Figura 49.	Valorización del Hotel Boulevard Atlántico.....	241
Figura 50.	Modelo de enquinchado.....	255
Figura 51.	Zonificación de usos del litoral.....	259

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla I.	Sucesos relevantes en el surgimiento del Turismo Litoral en Argentina.....	112
Tabla II.	Destinos de sol y playa unidos por Ruta N° 11.....	120
Tabla III.	Prestadores de servicios.....	136
Tabla IV.	Actores y usos costeros.....	150
Tabla V.	Sub uso del litoral.....	151
Tabla VI.	Transformaciones en el litoral y efectos en la geomorfología costera.....	167
Tabla VII.	Indicadores de PER para los años 1980, 1990, 2000 y 2001.....	170
Tabla VIII.	Indicadores de PER para el año 2012.....	170
Tabla IX.	Indicadores de PERI, período 2013-2015.....	182
Tabla X.	Indicadores de valoración del impacto paisajístico sobre los recursos fluviales... ..	185
Tabla XI.	Periodicidad de turistas y excursionistas, 2014.....	189
Tabla XII.	Procedencia de visitantes, 2014.....	190
Tabla XIII.	Tipo de alojamiento, 2014.....	191
Tabla XIV.	Motivos de elección del destino 2012 y 2014.....	192
Tabla XV.	Percepción de los visitantes sobre la calidad del litoral.....	195
Tabla XVI.	Opinión de los visitantes sobre la atractividad de la localidad.....	201
Tabla XVII.	Rango etario de los encuestados.....	205
Tabla XVIII.	Tiempo de residencia en Mar del Sud.....	205
Tabla XIX.	Motivos de elección de la localidad como lugar de residencia.....	205
Tabla XX.	Percepción de los residentes sobre el estado ambiental del litoral.....	207
Tabla XXI.	Causas por las cuales Mar del Sud no logra el desarrollo turístico planificado, según residentes.....	210
Tabla XXII.	Elementos que lograrían una localidad más atractiva y acciones urbanas necesarias frente a un mayor desarrollo turístico, según residentes.....	2013

## **SIGLAS UTILIZADAS**

AEMA:	Agencia Europea de Medio Ambiente
CICATUR:	Centro Interamericano de Capacitación Turística
COFEMA:	Consejo Federal de Medio Ambiente
DPSIR:	Fuerzas Motrices-Presión-Estado-Impacto-Respuesta
ECP:	Esquema de Certificación de Playa
FACEPT:	Federación de Asociaciones de Centros Educativos para la Producción Total
FBI:	Federal Bureau of Investigation
INDEC:	Instituto Nacional de Estadística y Censo
MIZC:	Manejo Integrado de Zona Costeras
OCDE:	Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico
ONG:	Organización No Gubernamental
OMT:	Organización Mundial del Turismo
ONU:	Organización de las Naciones Unidas
PFETS:	Plan Federal Estratégico de Turismo Sustentable
PER:	Presión-Estado-Respuesta
PICC:	Programa Internacional para el Cambio Climático
SIST:	Sistema de Indicadores de Sustentabilidad Turística
UNESCO:	Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura
UTF:	Unidades Turísticas Fiscales

## **ABREVIATURAS UTILIZADAS**

avda.	avenida
dBA	decibelio
ha.	hectáreas
hab.	habitantes
hab./km <sup>2</sup>	habitantes por kilómetro cuadrado
hab./ha	habitantes por hectárea
lat.	latitud
long.	longitud
km.	kilómetros
km <sup>2</sup> .	kilómetro cuadrados
km/h.	kilómetros por horas
m.	metros
m <sup>2</sup> .	metro cuadrado
m <sup>3</sup> .	metro cúbico
cm.	centímetros
msnm.	metro sobre el nivel del mar
mm.	milímetros
N°.	número
pcia.	provincia
°C.	temperatura en centígrados

---

# INTRODUCCIÓN

---

La investigación y práctica geográfica han cambiado a lo largo de su desarrollo histórico, sin embargo, su estudio remite a la relación entre la sociedad y el ambiente. El rol integrador de la Geografía conecta la Geografía Física con la Geografía Humana, motivo de un extenso debate teórico desde hace décadas. La complejidad del espacio geográfico produce la concurrencia de diversas disciplinas y perspectivas, que contribuyen a la interpretación ambiental, aportando marcos conceptuales y metodológicos.

Muchos estudios centrados en el ambiente litoral parten del análisis de la geomorfología y otros elementos físico-naturales; pero son escasos los de tipo integral. En este sentido, los aportes de la Geografía del Turismo y de la Geografía Litoral permiten una visión holística de la zona costera, y admiten realizar un análisis que aborda el estudio físico, social y territorial, posible de ser aplicado a nivel local. De este modo, entre los fundamentos de la Geografía del Turismo propuestos por Cazes (1992) se destaca la producción espacial turística imaginaria (percepción) y material (formas, tipos espaciales, modelos y técnicas de ordenación, paisajes construidos, espacialización de productos, entre otros) y la articulación espacial del sistema turístico con el sistema local.

Los primeros estudios científicos sobre el turismo se centran en la medición de sus beneficios económicos, poniendo énfasis en los efectos positivos de la actividad turística, como la generación de empleo y el aumento de la renta per cápita. Tal como explica Jafari (1994), durante la década de los años setenta del pasado siglo, se introduce la preocupación por los efectos socio-culturales negativos que origina la actividad y la bibliografía tradicional gira en torno a las consecuencias de la interacción entre los turistas y la comunidad anfitriona. En la década siguiente, la mayoría de los estudios cuestionan el desarrollo económico y aspiran mitigar los efectos negativos de la actividad sobre el ambiente (Acerenza, 1984; Lickorish y Jenkins, 1997; McIntosh *et al.*, 2001). Esta situación coincide con la aparición del Informe Brundtland (1987) y la posterior Declaración de Río (1992), donde se introduce la cuestión ecológica postulando un nuevo paradigma basado en el concepto de desarrollo sustentable.

De manera particular, el turismo litoral se analiza desde su vertiente espacial, y siguiendo la propuesta de Sánchez (1991), comprende el rol, intervención y uso del medio geográfico y la configuración de los nuevos espacios sociales derivados de su desarrollo. Desde la Geografía en Litoral, Barragán Muñoz (2003) propone comprender al ambiente costero a partir de tres subsistemas: físico-natural, económico-social y jurídico-administrativo, permitiendo considerar al turismo como una actividad estructurante del territorio. Por otra parte, desde la Geografía del Turismo, Hiernaux (2008) sugiere recorrer nuevas orientaciones de análisis, sustentadas en la dimensión cultural, en el individuo y sus prácticas turísticas en el espacio, en una geografía más ligada a lo inmediato, lo cotidiano o lo trivial y a las prácticas turísticas.

Sánchez (1991) explica que el turismo de litoral aparece cuando se produce la valoración social de ciertos elementos del medio físico. La base del turismo se fundamenta en la presencia de características físicas reunidas en un territorio concreto, el cual pasa así a convertirse en un espacio de ocio. De esta forma, atribuir a un territorio un uso concreto basado en el turismo de litoral, remite a convertirlo en un medio de producción específico, aprovechando ciertos factores físicos en él contenidos; y en concordancia con el pensamiento del mencionado autor, implica su funcionalización turística.

A partir de estos estudios se comprende que las localidades turísticas costeras basan su actividad en la valoración del litoral que está conformado por ecosistemas frágiles susceptibles a las actividades humanas. La economía local es altamente dependiente del turismo y, en palabras de Mesplier y Bloc Durauffour (2000), muchos de estos espacios asumen las características de localidades marítimas especializadas en turismo. Según Blanco (2007), en el territorio, entendido bajo la condición de territorio usado y centrado en la utilización que la sociedad hace del espacio geográfico que habita, se manifiestan las transformaciones espacio-temporales que sufre el destino a partir de la práctica turística.

En este contexto, se analiza la localidad de Mar del Sud, perteneciente al partido de General Alvarado (Argentina), proyectada como un balneario de importancia y caracterizada por la construcción de un gran hotel de estilo neoclásico denominado Hotel Boulevard Atlántico que constituyó uno de los hitos del lugar. Sin embargo, diversos factores, como la crisis económica nacional de 1890, el quiebre del Banco Constructor de la Plata en el mismo año y el cese del tendido férreo del Ferrocarril del Sud, impidieron que dicho proyecto alcance el grado de desarrollo

planificado. Actualmente se caracteriza por ser una localidad pequeña de 453 habitantes (INDEC, 2010), cuya economía se basa en el turismo de sol y playa, con una marcada estacionalidad estival. Si bien es uno de los destinos litorales más antiguos de la costa atlántica, depende turísticamente y en cuanto a actividades laborales, educativas y transporte de la ciudad de Miramar, cabecera del partido.

A partir de la década de los años ochenta del pasado siglo, el proceso de urbanización trajo aparejado cambios en la morfología costera, la valoración del paisaje promovió la urbanización paralela a la línea de costa. Durante estos años y la siguiente década, la extracción de arena en la playa y en los médanos costeros destinada para la industria de la construcción, generó una fuerte disminución de arena en la playa y el afloramiento del sustrato rocoso, que se mantiene en la actualidad. La reducción de la presión urbana sobre los recursos naturales y la conservación de las geoformas costeras es fundamental para el mantenimiento de la tranquilidad que caracteriza al destino. No obstante, la falta de adaptación de las actividades humanas a la dinámica costera, ha generado repercusiones e impactos ambientales negativos

En la actualidad los destinos turísticos litorales presentan la necesidad de diseñar productos novedosos. Tal como mencionan Ávila y Barrado Timón (2005: 30), ..."una de las grandes líneas que se está siguiendo es la recualificación de los productos y destinos ya existentes, pero la diversificación implica necesariamente aportar innovación. Esta novedad no estriba, como en muchas ocasiones se piensa, en la oposición litoral frente al interior, dado que pueden existir productos novedosos en el litoral y convencionales o tradicionales en el interior. La verdadera diferenciación está en ofrecer productos segmentados, de calidad, temáticos, etc. En suma, ofrecer vivencias únicas que sólo puedan ser experimentadas en el lugar en el que se crearon, de modo que haya que ir allí para consumirlas; y que estas experiencias se reinventen continuamente con el fin de mantener y fidelizar a los clientes"...

En la búsqueda de actividades que diversifiquen la oferta turística, disminuyan la estacionalidad y favorezcan la inserción del destino en el mercado turístico nacional, se realza la importancia de la cultura local y los elementos del patrimonio cultural, que aportan rasgos diferenciales frente a otros destinos con características naturales compartidas. Su principal recurso cultural, el Hotel Boulevard Atlántico, símbolo de la aristocracia argentina, actualmente se encuentra en estado de abandono, imposibilitando su aprovechamiento turístico.

Es por ello, que a lo largo del desarrollo de esta tesis se ponen a prueba las siguientes hipótesis que orientan la investigación:

- El proceso de inserción de Mar del Sud, partido de General Alvarado, provincia de Buenos Aires (Argentina) en el mercado turístico nacional se basa en su patrimonio histórico que le otorga originalidad e innovación, y en sus recursos naturales modificados por la acción antrópica que generan una complicada situación ambiental, posible de alterar la vigencia del destino.

- La mitigación de los problemas ambientales que actualmente posee la localidad, sumado a la revalorización y conservación de los elementos del patrimonio cultural e histórico, permite reposicionar al destino en la región y diferenciarse de sus competidores.

Con el objetivo general de analizar las repercusiones e impactos territoriales en Mar del Sud asociadas al turismo, se cumplen una serie de objetivos específicos que comprenden desde la descripción del área de estudio y su evolución urbano-turística; la identificación del estado ambiental de los recursos naturales litorales, el conocimiento de la percepción y opinión de los visitantes y residentes, la recomendación de estrategias para reducir o mitigar los problemas ambientales, hasta proporcionar herramientas para lograr la inserción de Mar del Sud en el mercado turístico nacional, teniendo en cuenta la puesta en valor de los recursos culturales como elementos o atributos paisajísticos tendientes al desarrollo turístico del lugar.

Para ello se recurre a un método cualitativo, con apoyo de técnicas cuantitativas. Se aplica el método comprensivo-interpretativo propuesto por Sandín Esteban (2003), y el fenomenológico del sentido de la realidad. Así también, se profundiza en el método geohistórico bajo las concepciones de Tovar (1995), cuya propuesta teórica y metodológica tiene en cuenta la dimensión espacio-temporal. La consideración del espacio geográfico a partir de un método cualitativo, implica estudiarlo como espacio vivido, representado, experimentado y construido socialmente. Su indagación es efectuada desde el punto de vista del sujeto que lo vive y lo experimenta, desde la perspectiva teórica que considera al espacio como construcción social (Lindón, 2008).

La metodología comprende diversas técnicas de recolección de datos como la implementación de entrevistas, encuestas a turistas, excursionistas y residentes, formulación e implementación de indicadores de Estado, Presión, Respuesta e Impacto (PERI) propuestos por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), tareas de observación de campo y relevamiento de información. Por otra parte, se consultan diferentes fuentes bibliográficas,

cartográficas, gráficas, virtuales y documentales que permiten un mayor acercamiento a la problemática en estudio.

Desde la dimensión territorial, se estima que la temática contribuirá a fomentar una mejor relación entre el hombre y su medio natural, a través de un enfoque holístico en el análisis de temas turístico-ambientales. Se proponen una serie de recomendaciones finales posibles de aplicar y/o transferir a otras localidades con características similares, localizadas en otros contextos geográficos. Asimismo, se espera que los resultados de la investigación constituyan una herramienta para los actores sociales encargados de la gestión de áreas litorales.

## **ESTRUCTURA DE LOS CONTENIDOS**

La tesis se estructura en siete capítulos, que cumplen de manera ordenada con los objetivos planteados y combinan diferentes fuentes de recolección de información. El capítulo 1, *Cuestiones metodológicas*, presenta la metodología de la tesis, incluyendo el planteo del problema, las hipótesis, los objetivos, los métodos de la investigación, las técnicas de recolección de datos y las principales fuentes de información.

En el capítulo 2, “Marco Teórico-Conceptual”, se definen las teorías y conceptos que sustentan la investigación. Se describe la evolución de la Geografía y su objeto de estudio; también se incluyen algunos conceptos básicos de la Geografía del Turismo desde una visión tradicionalista a una más crítica. Por otra parte, a través de la Geografía Litoral se profundiza sobre el estudio de la zona costera como un sistema de gran fragilidad frente a las actividades humanas; su valorización turístico-recreativa desde una visión histórica y global; el impacto y repercusiones de la actividad turística en el territorio y se presentan algunas claves para lograr un desarrollo turístico y local. El capítulo culmina con el análisis de la sustentabilidad aplicada al turismo, el turismo responsable y un breve recorrido por el uso de indicadores en temas turísticos y ambientales.

El capítulo 3, “El espacio de estudio”, en primer lugar, presenta la localidad en análisis, con énfasis en su localización y la base físico-natural, donde se otorga importancia a la descripción de las geoformas del litoral que permiten diferenciar sectores y efectos de los vientos locales. Luego, se presenta un recorrido sobre el origen del turismo de sol y playa en Argentina y el surgimiento de



urbanizaciones turístico-costeras en la provincia de Buenos Aires, con la consecuente fragmentación del territorio litoral. Se explica la evolución histórica de Mar del Sud en base a tres cortes espacio-temporales: Proyecto y surgimiento de la localidad (1889-1980), El crecimiento urbano-turístico y la conformación social (1951-2000) y La situación actual (2001-2016). En esta última etapa se tiene en cuenta la descripción de los atractivos turísticos y los prestadores de servicios.

A partir de ello, el capítulo 4, “El ambiente litoral”, analiza el recurso natural playa, sustento económico de la localidad. El estudio se realiza desde la mirada geográfica, destacando: la identificación de los actores, usos de suelo, los organismos de gestión y las obras del hombre en la zona costera. Se describe históricamente la presión urbana sobre los recursos costeros y aplican indicadores de Estado, Presión, Respuesta e Impacto (PERI) con el objetivo de analizar y comparar la calidad ambiental en diferentes períodos: 1980-2012 y 2013-2016. Para el caso de los recursos fluviales, la descripción del estado ambiental se realiza con la aplicación de indicadores de valoración del impacto paisajístico.

En el capítulo 5, “Percepción del visitante y opinión del residente”, se estudia la percepción ambiental del visitante a partir del diseño, implementación y procesamiento de encuestas. Se define el perfil de los visitantes en base a la periodicidad de arribo, la procedencia, el tipo de alojamiento utilizado y los motivos de elección del destino, diferenciando turistas de excursionistas. Se identifica desde el punto de vista de los turistas y excursionistas, la valorización de los recursos del litoral, el estado ambiental y los principales impactos negativos que generan ciertas actividades humanas. Finalmente, se presenta la opinión de los residentes respecto a las condiciones del ambiente y al desarrollo de la localidad.

En el capítulo 6, “El patrimonio cultural”, se analizan los sitios de interés histórico vinculados con la hotelería de fines de siglo XIX y principios de siglo XX en Argentina, reseñando los principales edificios que pertenecieron a la “hotelería de oro Argentina”. Se realiza una descripción de los hoteles Mar del Sud y Boulevard Atlántico teniendo en cuenta el contexto de su construcción, diseño, valor histórico y cultural. Se presenta al hotel Boulevard Atlántico como símbolo de la historia e identidad del lugar y elemento diferenciador de Mar del Sud, con respecto al resto de las localidades marítimas bonaerenses. Se comparan los casos del Hotel Eden (Córdoba) y Hotel Ostende (Buenos Aires) como ejemplos de restauración y valorización de antiguos hoteles de estilo neoclásico europeo. Finalmente, se analiza la percepción de los residentes, en cuestiones vinculadas con la

edificación, así como los sentimientos y recuerdos asociados, permitiendo el diseño de productos turísticos arraigados a la historia de la localidad.

El capítulo 7, “Propuestas para un desarrollo turístico innovador”, propone estrategias basadas en la reconversión del destino, con énfasis en la conservación de sus recursos naturales y culturales. Se diseñan alternativas para reducir los impactos ambientales negativos, promover la diversificación de la oferta recreativa y construir una identidad del lugar, mediante la realización de obras de defensa costera amigables con el ambiente (enquinchado), la zonificación de usos en el litoral, la incorporación de Esquemas de Certificación de Playas (ECP), la educación ambiental, el desarrollo de los deportes acuáticos y la valorización de los sitios de interés histórico. El capítulo culmina con la necesidad de conformar una estructura territorial del turismo y la posibilidad de incorporar a Mar del Sud en el programa Pueblos Turísticos.

A partir de los resultados presentados en cada capítulo, esta tesis arriba a una conclusión que valida las hipótesis formuladas.